TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 128/2022/DS-PT Ngày: 22-9-2022 ***V/v:*** "Tranh chấp Hợp đồng Dân sự đặt cọc, hủy Hợp đồng đặt cọc và tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022 về tranh chấp: "Hợp đồng Dân sự đặt cọc, hủy Hợp đồng đặt cọc và tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1963; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 81/2021, quyển số 01/2015-SCT/CK, ĐC do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 16/5/2021), có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm: 1986; địa chỉ: thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng ông Nguyễn Hồng T, sinh năm: 1955, bà Đinh Thị S, sinh năm: 1960; địa chỉ: thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt

2/ Bà Phạm Thị Như L, sinh năm: 1985; địa chỉ: thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Bà Trần Vân Ng, sinh năm: 1992; địa chỉ: thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức Th – Bị đơn, Bà Trần Vân Ng – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2021, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Ông Nguyễn Văn H thì: Ngày 12/7/2021 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Đức Th, Bà Trần Vân Ng một lô đất có chiều ngang mặt đường 7m, sâu 28m (diện tích 07 x 28), tọa lạc tại thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 200.000.000đ, có lập hợp đồng đặt cọc, hai bên cùng ký tên, có người làm chứng nhưng không có chính quyền địa phương xác nhận. Hai bên thống nhất đặt cọc trước 20.000.000đ, hẹn 02 tháng sau tức là ngày 12/9/2021 sẽ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, gia đình ông phải trả cho ông Th 180.000.000đ còn lại, nếu bên chuyển nhượng vi phạm sẽ bị phạt gấp ba lần tức là 60.000.000đ, bên nhận chuyển nhượng không không nhận chuyển nhượng thì bị mất tiền cọc.

Tuy nhiên, gần đến hạn thực hiện giao kết hợp đồng ông và ông Tiền đến gặp ông Th để nói chuyện thì được biết Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Hồng T là bố ruột ông Th hiện đang ở H. Do đó ông nói ông Th gọi cho ông Tiến vào ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, tại thời điểm đó thì ông Tiền có nói chuyện với ông Tiến qua điện thoại, nhưng ông Tiến nói rằng cứ đưa tiền cho ông Th và ông Tiền vào ký sau nhưng ông không đồng ý. Đến ngày 25/10/2021 thì ông Th tự ý chuyển nhượng cho người khác không thông qua ý kiến của ông. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu, hủy "Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021" và buộc vợ chồng ông Th, bà Ng phải trả cho ông số tiền 20.000.000đ.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Đức Th thì: Ngày 25/6/2021 cha, mẹ ông có việc phải về Hà Nội nên có ủy quyền cho ông chuyển nhượng một lô đất 7m x 28m; nên ngày 12/7/2021 ông có ký kết Hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông H như lời khai của ông H là đúng. Tuy nhiên, sau đó quá hạn hơn 01 tháng không thấy ông H thực hiện giao kết hợp đồng nên ông chuyển nhượng cho người khác, ông H là người vi phạm theo hợp đồng. Nay, ông H yêu cầu vợ chồng ông trả lại tiền cọc 20.000.000đ thì gia đình ông không đồng ý.

- Bà Trần Vân Ng thống nhất lời trình bày của ông Th, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Phạm Thị Như L thống nhất với lời trình bày của ông H, yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Ng phải trả cho vợ chồng bà số tiền 20.000.000đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Hồng T, bà Đinh Thị S thì: Ngày 25/6/2021 vợ chồng ông, bà có ủy quyền cho con trai là Nguyễn Đức Thuấn để chuyển nhượng lô đất 07m x 28m tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là đúng, giấy ủy quyền chỉ có bà Đinh Thị S ký tên, không có xác nhận của chính quyền địa phương, sau khi ký giấy ủy quyền thì ông Th chuyển nhượng cho ai thì vợ chồng ông, bà không được biết, chỉ khi ông Th và ông H là người nhận chuyển nhượng đất và ông Tiền trao đổi qua điện thoại thì vợ chồng ông, bà mới biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông H vợ chồng ông Th, bà Ng. Tuy nhiên, thời điểm đó vợ chồng ông, bà đang ở H, do dịch Covid 19 nên vợ chồng ông, bà không vào được và có nói với ông H cứ đưa tiền cho ông Th, sau này vợ chồng ông, bà vào ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất sau nhưng ông H không đồng ý, sau đó, ông Th chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho người khác. Nay, ông H khởi kiện thì vợ chồng ông, bà không đồng ý, tiền đặt cọc 20.000.000đ thì Thuấn nhận chứ không đưa cho vợ chồng ông, bà nên ông Th tự chịu trách hiệm với số tiền đã nhận.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 09/2022/DS-ST ngày 14/6/2022; Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 giữa Ông Nguyễn Văn H và Ông Nguyễn Đức Th là vô hiệu; hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021.

2. Buộc vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, bà Trần Văn Nga phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn H, Bà Phạm Thị Như L số tiền 20.000.000đ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/6/2022 vợ chồng ông Th, bà Ng có đơn kháng cáo không đồng ý với Bản án Dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm mời người làm chứng là ông Lại Văn Q, kiểm tra lại chữ ký của ông Nguyễn Hồng T, bà Đinh Thị S.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Đức Th vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông H đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Th, bà Ng, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Nguyễn Đức Th phải trả lại 20.000.000đ tiền đặt cọc mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích khoảng (07m x 28m), tọa lạc tại thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu, hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021, vợ chồng ông Th, bà Ng không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng Dân sự đặt cọc, hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 12/7/2021, ông H và vợ chồng ông Th, bà Ng có lập hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 07m x 28m, tọa lạc tại thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo đó bên đặt cọc là ông H, bên nhận đặt cọc là vợ chồng ông Th, bà Ng, hai bên thỏa thuận lô đất có giá trị là 200.000.000đ, số tiền ông H giao để thực hiện việc đặt cọc nói trên là 20.000.000đ, hẹn 02 tháng sau hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó, hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên ông H yêu cầu ông Th trả lại tiền cọc và tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 là vô hiệu nhưng vợ chồng ông Th, bà Ng không đồng ý.

[2.2] Theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc có nguồn gốc là của ông Nguyễn Hồng T, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM889174 ngày 09/4/2013 mang tên ông Nguyễn Hồng T (vợ chồng ông Tiến, bà Đinh Thị S là cha, mẹ của ông Th). Ngày 25/6/2011 bà Đinh Thị S viết giấy ủy quyền cho ông Th được quyền chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho người khác. Tuy nhiên, nội dung giấy ủy quyền chỉ là bản viết tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời diện tích đất nói trên là của vợ chồng ông Tiến, bà Sáu nhưng giấy ủy quyền chỉ có bà Sáu ký tên, không có chữ ký của ông Tiến. Ông Th cũng không được vợ chồng ông Tiến, bà Sáu ủy quyền bằng văn bản theo quy định để đứng ra chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên không được chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, có căn cứ để khẳng định "Hợp đồng đặt cọc" ngày 12/7/2021 giữa vợ chồng ông Th, bà Ng với ông H đã vi phạm

điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 117 Bộ luật Dân sự và các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

Vợ chồng ông Th, bà Ng trình bày do quá thời hạn 01 tháng không thấy ông H thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định nên vợ chồng ông Th, bà Ng đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho người khác, ông H đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý trả lại số tiền 20.000.000đ đã nhận của ông H là không có cơ sở; cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông Th, bà Ng phải trả cho Ông Nguyễn Văn H số tiền 20.000.000đ là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Trần Vân Ng, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông Th, bà Ng phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Trần Vân Ng, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 giữa Ông Nguyễn Văn H và Ông Nguyễn Đức Th là vô hiệu, hủy hợp đồng đặt cọc vừa nêu.

Buộc vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Trần Vân Ng phải trả cho Ông Nguyễn Văn H số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Trần Vân Ng phải chịu 1.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; ông H được nhận lại số tiền 500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006296 ngày 05/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Trần Vân Ng phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010123 và số 0010122 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Th, bà Ng đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đ(01);
- Chi cục THADS huyện Đ(01);
- Đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Châu Thạch